N. 02472/2009 REG.SEN.
N. 00018/2008 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Sul ricorso numero di registro generale 18 del 2008, proposto dal Comune di Palau in persona del Sindaco pro-tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Gian Comita Ragnedda, con domicilio eletto in Cagliari, via Cimarosa N. 40;

contro

Punta Palau Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Pietro Corda, ed elettivamente domiciliata in Cagliari, via Eintein n. 7, presso lo studio dell'avv. Giuseppe del Rio

per l'esecuzione

in forma specifica ex art. 2932 c.c. dell'obbligo assunto dalla società Punta Palau, con la stipula delle Convenzioni di lottizzazione del 28.10.1974, del 3.3.1979 e del 07.07.1989, di cedere gratuitamente al Comune di Palau il diritto di proprietà delle aree identificate al foglio 6 coi mappali 862, 2263, 2264, 3250, 1361, 3242, 3238, 3251, 3244, 1906, 1907, 3245, ed opere ivi realizzate.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Punta Palau Srl;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 dicembre 2009 il dott. Francesco Scano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Si espongono i fatti così come riferiti in ricorso.

In data 28.10.1974 Punta Palau s.r.l., unitamente ad altri proprietari di aree site nel territorio del Comune di Palau, aveva stipulato con quest'ultimo una convenzione di lottizzazione per l'attuazione del piano di lottizzazione in località "Punta Palau".

Gli obblighi assunti nella suddetta Convenzione sono stati integrati con successiva Convenzione del 3.3.1979, e con un'ulteriore Convenzione registrata del 7.7.1989.

Tra gli accordi a carico dei lottizzanti, secondo quanto disposto dagli artt. 3 e 8 della Convenzione in variante del 3.3. 1979 ed in conformità delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica, vi erano quelli inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché la cessione gratuita di alcune aree.

Più precisamente l'art. 8 lett. a) cit. prevedeva la "cessione immediata e gratuita delle aree destinate all'istruzione ed attrezzature comunitarie e quelle destinate a verde pubblico attrezzato, come al successivo art. 9 bis", unitamente alla cessione differita di altre aree, indicate nell'allegato "M" e descritte nella postilla n. 4.

La lett. b) del medesimo articolo prevedeva la "cessione differita a semplice richiesta del Comune dopo l'entrata in vigore della Convenzione e a titolo gratuito, di un'area esterna al P.L. per complessivi mq 43.500 e ricadente nella Zona G1, con vincolo di inedificabilità e destinazione a verde

pubblico".

Inoltre la lett. c) dell'articolo citato prevedeva la "cessione immediata gratuita al Comune di un'area esterna al P.L. di mq 17.800 da destinarsi all'Edilizia Economica e popolare, come al successivo art. 9 bis".

Ed infine, l'art. 9 sanciva sia l'obbligo in capo ai lottizzanti del completamento delle predette opere di urbanizzazione entro dati termini (da cedersi ovviamente a seguito dell'avvenuto positivo collaudo), sia l'impegno al trasferimento della proprietà, sempre a titolo gratuito ed "in data immediatamente successiva all'entrata in vigore della presente Convenzione, dell'area occorsa per la costruzione della strada per il Faro e la Sciumara, nonché i relativi parcheggi pubblici, per complessivi mq 23.285", già compresa genericamente nella citata postilla n. 4.

Precisa ancora il Comune che all'interno del Piano di lottizzazione sono state già acquisite al patrimonio immobiliare del Comune parte delle aree destinate all'istruzione e ai servizi comunitari, spazi pubblici attrezzati e parco giochi, facenti parte delle aree destinate a standars, distinte in catasto al foglio 6, mappale 871, mappale 894, mappale 863, mappale 530 mediante la stipula dei relativi atti pubblici.

Il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria oggetto delle Convenzioni citate è stato rilasciato in data 30.4.2003 dall'Ing. Angelo Galleri.

Afferma il Comune che attualmente la società Punta Palau é l'unico soggetto tra i lottizzanti a non avere provveduto, nonostante i numerosi solleciti da parte dell'Amministrazione, al trasferimento di proprietà in favore del Comune di Palau di quelle aree ed opere previste in convenzione per le opere di urbanizzazione.

Con il ricorso in esame si chiede che il Tribunale accerti l'obbligo dei resistenti di cedere gratuitamente le aree in questione al Comune, nonché che emetta sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c..

La parte resistente ha eccepito l'inammissibilità e l'irricevibilità del ricorso chiedendone, comunque, il rigetto perché infondato.

Alla pubblica udienza del 9.12.2009 la causa, su concorde richiesta delle parti, è stata trattenuta in decisione dal Collegio.

DIRITTO

Con il ricorso in esame il Comune di Palau chiede che il Tribunale accerti l'obbligo della società Punta Palau, scaturente dalla convenzione di lottizzazione stipulata il 28.10.1974 (poi modificata con Convenzione in variante del 3. 3. 1979 ed integrata con la Convenzione registrata il 7.7.1989) di cedere gratuitamente allo stesso Comune il diritto di proprietà delle aree identificate al foglio 6 coi mappali 862, 2263, 2264, 3250, 1361, 3242, 3238, 3251, 3244, 1906, 1907, 3245, in località "punta Palau", nonché di emettere sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.

Vanno preliminarmente esaminate le eccezioni pregiudiziali sollevate dalla società resistente.

La parte resistente ha eccepito il difetto di giurisdizione del giudice adito, facendo riferimento all'art.13 della convenzione del 3.5.1979 in cui le parti hanno stabilito che "per tutte le contestazioni che dovrebbero sorgere in merito alla presente Convenzione, le parti ricorreranno al collegio arbitrale".

L'eccezione è infondata.

L'art. 6 della legge 205 del 2000, nell'abolire il precedente divieto di devoluzione ad arbitri le controversie rientranti nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, opera limitatamente alle controversie aventi ad oggetto diritti soggettivi e comunque senza effetto retroattivo sanante di eventuali clausole pattuite in precedenza (Cass. SS.UU. 29.4.09, n. 9952).

Anche nella giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di chiarire che "l'art. 6, l. 21 luglio 2000 n. 205, non è norma processuale (sulla giurisdizione), ma di natura sostanziale, dal momento che serve ad allargare

l'ambito delle controversie relative a diritti soggettivi deferibili ad arbitri, così integrando l'art. 806, c.p.c., la cui applicazione era precedentemente limitata dal principio per cui era vietato compromettere in arbitri le liti rientranti nella giurisdizione esclusiva del g.a.; pertanto, è nulla la clausola compromissoria prevista da una convenzione di lottizzazione, vertente in materia devoluta alla giurisdizione esclusiva del g.a., in quanto precedente all'entrata in vigore dell'art. 6 comma 2, l. n. 205 del 2000. (T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 02 luglio 2007, n. 1711).

Pertanto, nel caso di specie, deve ritenersi nulla la clausola, prevista dalla convenzione di lottizzazione, con cui si devolve l'eventuale controversia ad un Collegio arbitrale, dovendosi applicare la normativa precedente all'entrata in vigore della su citata legge.

La società resistente eccepisce, inoltre, l'irricevibiltà del ricorso in quanto proposto unicamente nei confronti di Punta Palau s.r.l. anziché nei confronti di tutti i lottizzanti.

L'eccezione non può essere accolta.

L'eccezione non è sorretta da alcuna argomentazione giuridica a sostegno, a fronte della non contestata affermazione, contenuta in ricorso, secondo cui "la società Punta Palau risulta essere l'unico soggetto tra i lottizzanti a non avere provveduto al trasferimento di proprietà in favore del Comune di Palau di quelle aree ed opere oggetto della promessa cessione gratuita".

Non si vede per quale ragione il Comune avrebbe dovuto chiamare in giudizio i lottizzanti che avevano già adempiuto all'obbligo di cessione delle aree ed opere.

La società resistente ha poi eccepito la prescrizione della pretesa avanzata in ricorso dal Comune.

Tale eccezione è infondata.

Le previsioni di un piano di lottizzazione attuato (e più in generale di tutti gli strumenti attuativi) rilevano a tempo indeterminato, anche dopo la sua

scadenza, al fine di regolare in via definitiva e con efficacia "erga omnes" l'assetto urbanistico ed edilizio della porzione di territorio comunale interessata dall'intervento, sicché anche il vincolo di destinazione pubblica gravante sulle opere di urbanizzazione non può che rimanere a tempo indeterminato, essendo le opere di urbanizzazione funzionali alla utilizzazione delle costruzioni realizzate o da realizzare nel piano di lottizzazione.

Peraltro "non può efficacemente eccepirsi la prescrizione decennale degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione, qualora, mediante l'assunzione di un impegno irrevocabile alla cessione gratuita ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione da parte dei proprietari, sia consentito al Comune di riservarsi di accettare le opere di urbanizzazione realizzate soltanto a seguito dell'esito favorevole del collaudo: tali clausole, configurando e modulando le reciproche obbligazioni, infatti, assumono il significato sostanziale di una rinuncia alla prescrizione, poichè è stato conferito al Comune, senza alcun termine di decadenza, di determinarsi in merito alla valutazione dell'adempimento convenuto" (Cons. Stato, sez. V, 30.4.2009, n. 2768).

Nel merito il ricorso è fondato.

L'obbligo delle cessione gratuita al Comune da parte del lottizzante delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, deriva direttamente ed espressamente dall'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, il cui comma 5° così dispone:

"L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;

2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione ."

La clausola contenuta all'articolo 3, e all'articolo 8 della convenzione di lottizzazione, circa l'obbligo dei lottizzanti di cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, rappresenta una mera attuazione, di natura vincolata, della prescrizione contenuta nel citato articolo 28, comma 3° della legge 1150.

Non condivisibile appare l'osservazione della difesa della società resistente circa la necessità della riduzione delle cessioni perché non sarebbero state rilasciate tutte le concessioni edilizie necessarie per poter integralmente realizzare la volumetria prevista dal P.D.L.

La resistente non dimostra e neppure afferma che vi sia stata una variante al P.D.L. con una diminuzione della volumetria realizzabile. Sugli eventuali illegittimi dinieghi di concessione edilizia, per la realizzazione della volumetria prevista nel piano, gli interessati potranno esperire i normali rimedi di tutela, ma il lottizzante non può rifiutarsi di cedere le aree per le opere di urbanizzazione, anche perché le concessioni edilizie dovrebbero normalmente seguire la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione e non il contrario.

Anche l'osservazione circa la mancanza di certezza sulle aree da trasferire deve essere disattesa, stante la sua genericità a fronte della precisa

indicazione, con numero di foglio e mappale, delle aree pretese dal Comune.

Accertato pertanto l'inadempimento della società resistente, e riconosciuto il diritto del Comune di Palau ad ottenere la cessione delle aree previste nella convenzione di lottizzazione, va conseguentemente disposto, ai sensi dell'art. 2932 c.c., il trasferimento in favore del Comune ricorrente del diritto di proprietà sulle aree di cui al foglio 6, mappali 862, 2263, 2264, 3250, 1361, 3242, 3238, 3251, 3244, 1906, 1907, 3245, in località "punta Palau".

La presente sentenza costituisce titolo per la relativa trascrizione presso la Conservatoria RR.II. con esonero del Conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

accoglie il ricorso in epigrafe, e per l'effetto dispone il trasferimento in favore del Comune ricorrente del diritto di proprietà delle aree identificate al foglio 6 coi mappali 862, 2263, 2264, 3250, 1361, 3242, 3238, 3251, 3244, 1906, 1907, 3245, ed opere ivi realizzate.

Condanna la parte soccombente al pagamento delle spese del giudizio in favore della parte ricorrente che liquida nella complessiva somma di € 3000,00 (tremila/00), oltre IVA, CPA e rimborso del contributo unificato come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 9 dicembre 2009 con l'intervento dei Magistrati:

Rosa Maria Pia Panunzio, Presidente

Francesco Scano, Consigliere, Estensore

Marco Lensi, Consigliere

L'ESTENSORE **IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 28/12/2009

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO